DATA4
MIL02 Progetto per la realizzazione di un data center in comune di Vittuone (MI)

Valutazione del patrimonio agroalimentare dell'ambito di trasformazione

Ottobre 2025

Relazione tecnico agronomica
Corografie
Schede uso del suolo
Immagini del territorio

ARBORISTUDIO
Dott. Agronomi e Forestali
Progettazione, Direzione Lavori, Collaudi, Consulenze
Ecologia, Ambiente, Paesaggio, Parchi e Giardini
Via Matteo da Campione, 10 - 20900 Monza (MB)

PREMESSA, FINALITÀ E ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO

La presente relazione redatta dal dott. Niccolò Mapelli, iscritto al numero 333b dell'Ordine degli Agronomi e Forestali della Provincia di Como Lecco e Sondrio e dal dott. Ambrogio Cantù, Agronomo iscritto col n.786 all'albo dei dott. Agronomi e dei dott. Forestali della Provincia di Milano, su richiesta di Montana spa, ha per oggetto la valutazione del *patrimonio agroalimentare con descrizione della situazione ante-operam* dell'ambito di trasformazione previsto in Via Giovani Pascoli nel comune di Vittuone (MI).

L'analisi delle aree è avvenuta nel mese di ottobre 2025, sia con verifiche di campo, sia con indagini presso le banche dati regionali del Sistema delle conoscenze (SisCo) in cui sono catalogate e censite le Aziende Agricole con fascicolo aziendale (ovvero in attività).
La lettura dell'uso del suolo è stata effettuata su base catastale, mediante poligoni nel sistema di coordinate cartografiche WGS 1984 UTM zone 32 Nord, analogo al sistema di riferimento ETRF2000 (sistema ufficiale delle banche dati regionali e nazionali).

Nello strato informativo sono contenute le informazioni tecniche essenziali per la presente relazione, ovvero

- Id;
- Foglio;
- Particella catastale;
- Uso del suolo;
- Superficie utilizzata.

AREE OGGETTO DI INDAGINE

Ubicazione e inquadramento

I terreni oggetto di indagine si estendono nelle aree aperte a est di Via Giovani Pascoli nel comune di Vittuone (MI), come riportato dalle cartografie sovrapposte alle particelle catastali.

Fig. 1 Sovrapposizione particelle catastali

L'ambito di trasformazione, oltre ad una parte già edificata, contiene un comparto "verde" che ha un'estensione complessiva di circa 4,37 ettari, caratterizzati da 23 particelle catastali, così suddivise:

Comune	Id	Foglio	Mappale	Codice prodotto*	Superficie mq
Vittuone	1	6	110	333	5.019
Vittuone	2	6	111	333	4.730
Vittuone	3	6	112	788	4
Vittuone	4	6	113	333	3.267
Vittuone	5	6	114	336	1.849
Vittuone	6	6	115	780	3.368
Vittuone	7	6	191	333	5.443
Vittuone	8	6	192	788	38
Vittuone	9	6	392	780	1.186
Vittuone	10	6	394	780	1.215
Vittuone	11	6	396	788	1.153
Vittuone	12	6	402	156	1.159
Vittuone	13	6	491	336	5.778
Vittuone	14	6	528	788	549
Vittuone	15	6	585	788	201
Vittuone	16	6	586	788	429
Vittuone	17	6	587	780	2.819
Vittuone	18	6	730	788	2.541
Vittuone	19	6	855	788	611
Vittuone	20	6	856	788	573
Vittuone	21	6	857	780	506
Vittuone	22	6	868	788	59
Vittuone	23	6	871	156	1.207
				Totale mq	**43.704**

Tab 1 Elenco particelle catastali – stato di fatto.

**Codice prodotto delle colture ammissibili indicate nelle Tabelle PSR 2023-2027 Regione Lombardia*

Prima della caratterizzazione dei terreni nel loro stato di fatto, si è provveduto ad inquadrare anche il contesto "vincolistico" territoriale e ambientale in cui le aree sono inserite.

In primo luogo partendo dal livello sovraordinato dettato dal Piano Territoriale Metropolitano (per quanto concerna la perimetrazione delle aree agricole ritenute strategiche) e dalla eventuale assoggettazione ad aree di Rete Natura 2000 o Parco, al fine di escludere le prescrizioni della recente normativa della Nature Restoration Regulation.

VERIFICA VINCOLI NORMATIVI

Aree agricole strategiche

La verifica dell'eventuale presenza dell'ambito agricolo strategico è avvenuta ai sensi delle vigenti norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adeguato alla LR 12/2005, approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93, e delle norme del PTM approvato con DCM n.16/2021, con il puntuale recepimento degli artt. 42 e 43 e in particolare il rispetto dei criteri elencati al comma 2 dell'art. 43.

L'area in cui è previsto l'ambito di trasformazione **NON** ricade negli "ambiti di interesse produttivo comma 1 let a", ovvero zone di ambito agricolo ritenute strategiche, come riscontrabile nella figura seguente.

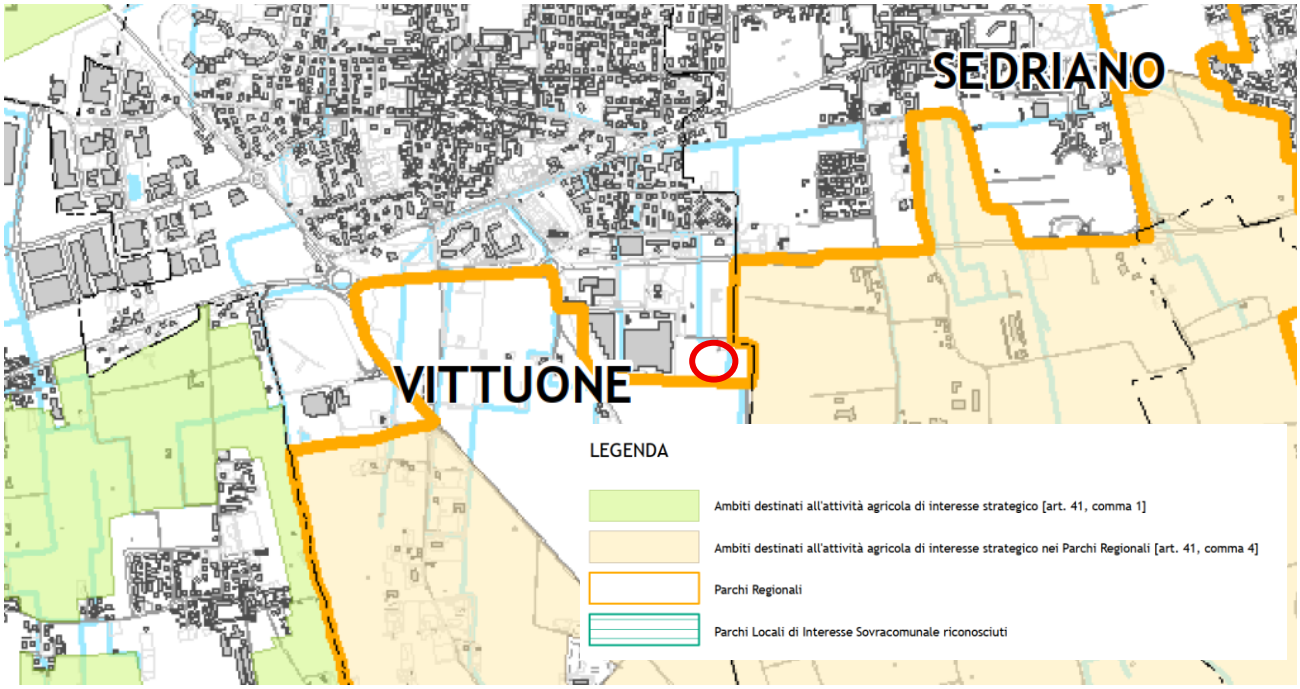


Fig. 2 PTM della Città Metropolitana di Milano, tavola 6 – ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (agg. maggio 2021)

Le aree in oggetto <u>sono inoltre esterne</u> al perimetro del Parco Sud Milano e non appartengono a Siti di Rete Natura 2000.

Dal punto di vista urbanistico l'ambito è già definito di "trasformazione" nel vigente PGT, con una classificazione dei terreni definita: *incolto-abbandonato-libero.*

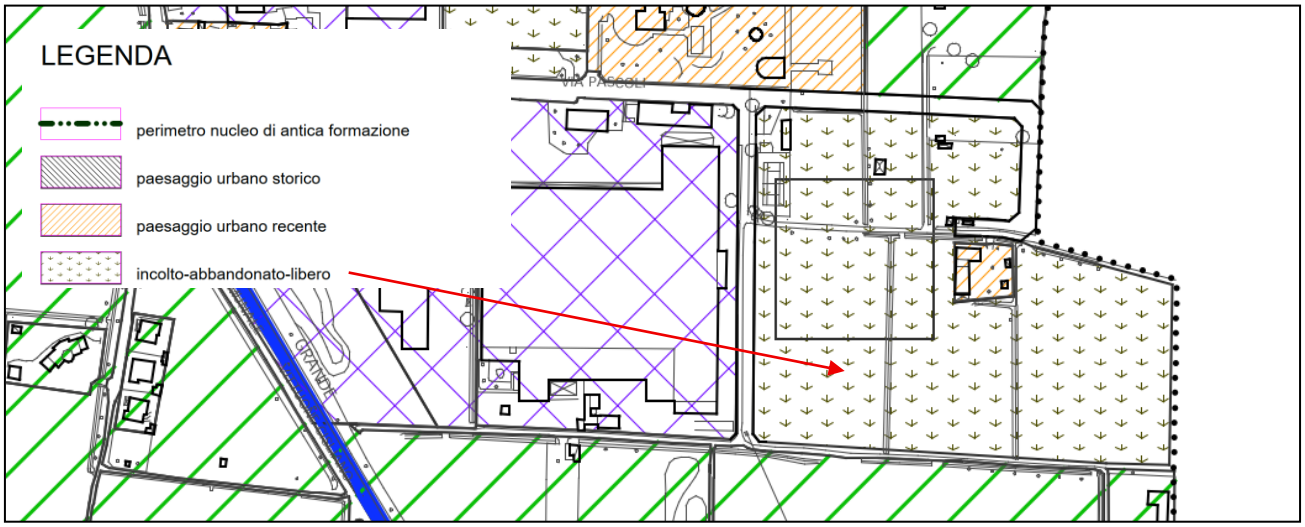


Fig. 3 PGT All. 4.4.201 Carta del paesaggio.

LO STATO DI FATTO

Uso del suolo attuale

La verifica dello stato di fatto è avvenuta con visione diretta dei terreni e analisi storica delle dichiarazioni colturali da parte delle aziende agricole collegate.

Per quanto riguarda l'attribuzione dell'attuale definizione dell'uso del suolo si è fatto riferimento ai Codici prodotto di Regione Lombardia, che attribuiscono alle singole colture un apposito id numerico di cui si portano le descrizioni per le casistiche rilevate.

Codice prodotto	Codice uso	Descrizione
156	000	USO NON AGRICOLO - ALTRO
333	006	SUPERFICI AGRICOLE RITIRATE DALLA PRODUZIONE TERRENO COPERTO DA VEGETAZIONE SPONTANEA-COPERTURA VEGETALE SPONTANEA
336	052	PRATO POLIFITA
780	000	USO NON AGRICOLO - TARE
788	000	SIEPI E FASCE ALBERATE

L'analisi dei luoghi permette di riconoscere due ambiti distinti (**A**) e (**B**), divisi dalla strada campestre esistente con asse est – ovest.

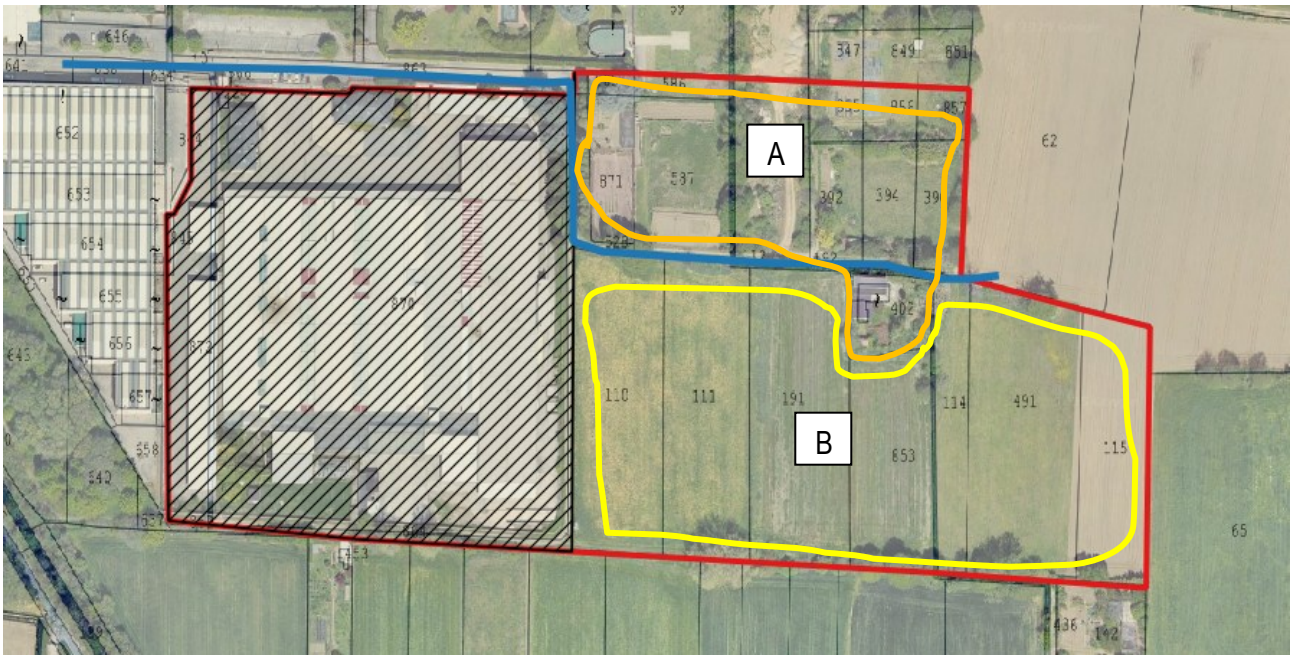


Fig. 4 Macro suddivisione delle aree agricole

Il comparto **A** è caratterizzato da un uso non agricolo, sia nell'attuale situazione che nel passato più o meno recente. Si tratta di piccoli lembi aperti, intervallati da siepi e alberature in filare. All'interno dei vari mappali si possono identificare zone prative spontanee, aree con orti, depositi di ramaglie, aree per transito, fabbricati minori con giardino cintato di pertinenza e altri usi indefiniti (piazzali).

Il comparto **B** è invece contraddistinto da un lotto di terreno unitario di circa 2,6 ettari, che si presenta, ad oggi, senza colture agricole specifiche.

La dicitura attribuibile, in funzione delle tabelle regionali sopra richiamate, può essere quella delle SUPERFICI AGRICOLE RITIRATE DALLA PRODUZIONE TERRENO COPERTO DA VEGETAZIONE SPONTANEA-COPERTURA VEGETALE SPONTANEA.
Solamente le particelle posta nel margine orientale dell'ambito, ovvero le particelle catastali n° 114 e 491 sono condotte a prato stabile (codice prodotto 336 – prato polifita).

Tuttavia, da ricerche effettuate presso la banca data SisCo, non risultano associati contratti di affitto o altri diritti o titoli di conduzione per questo specifico mappale. Da ciò si deduce quindi un uso non dichiarato, ma basato probabilmente su consuetudini.

CONSIDERAZIONI FINALI

Le indagini di campo, eseguite per determinate e valutare il *patrimonio agroalimentare con descrizione della situazione ante-operam* dell'ambito di trasformazione previsto in Via Giovani Pascoli nel comune di Vittuone (MI), indicano l'assenza di una conduzione agricola primaria, da parte di singoli imprenditori (IAP) o società agricole. L'esclusione di tali terreni dalle aree agricole strategiche di livello metropolitano è un altro parametro che esprime marginalità e scarsa importanza per le produzioni agroalimentari o zootecniche.

Sulla base di quanto esposto nella relazione, si può quindi affermare che:

- non sono rilevabili produzioni agroalimentari in atto, tranne che per una modesta porzione di circa 7.000 mq (contraddistinta da prato stabile);
- l'uso agricolo del comparto B è riconducibile a produzioni primarie fino agli anni 2013 – 2018, non avendo riscontri di titoli di conduzione in epoche recenti;
- l'uso del comparto A non è ascrivibile ad usi agricoli, sia nello stato attuale sia negli anni precedenti;
- la descrizione riportata nella Carta del paesaggio (All. 4.4.201) del PGT di Vittuone di *incolto-abbandonato-libero* trova riscontro e coerenza con lo stato di fatto dei luoghi alla data odierna.

Vittuone
20/10/2025

Il Tecnico Incaricato
Dr. Niccolò Mapelli
Ordine Dr. Agr. e Dr. For. Province CO-LC-SO n.333b

CANTU' AMBROGIO
2025.10.22 17:59:24
CN=CANTU' AMBROG
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. iscr. 786
RSA/2048 bits

Dr. Ambrogio Cantù
Ordine Dr. Agr. e Dr. For. Provincia MI LO MB n.786

In allegato:
Fotografie dei luoghi
Planimetria uso suolo

ALLEGATO FOTOGRAFICO

Visione parte del mappale 871

Visione parte del mappale 192

Visione parte del mappale 402

Visione parte del mappale 110 e sullo sfondo 528 e 871

Visione parte del mappale 191

Visione parte del mappale 111

Visione parte del mappale 392

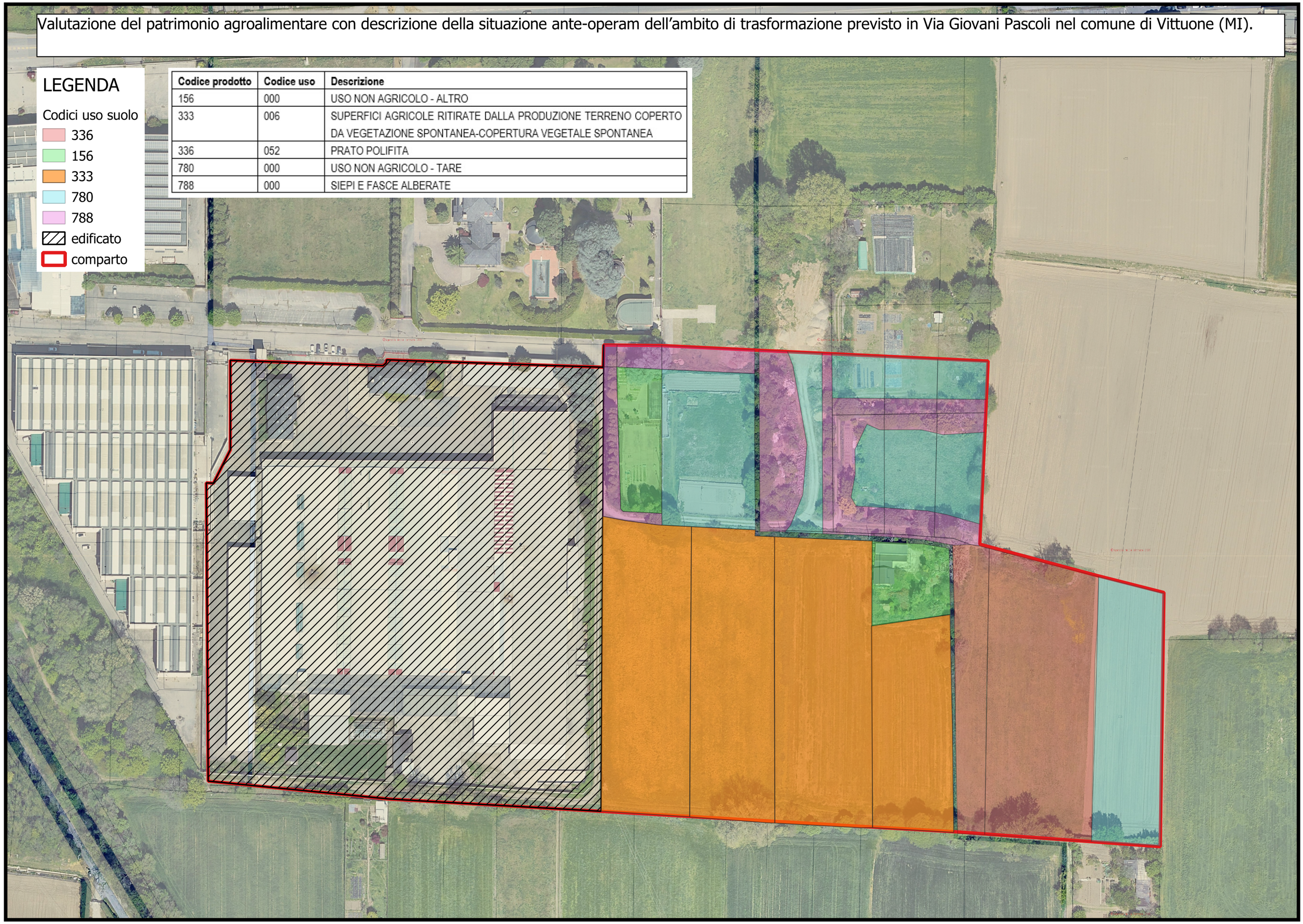
Visione parte del mappale114 e 491

Visione parte del mappale 115

Visione dettaglio del mappale 115

Visione panoramica del comparto (**B**). Vista da nord verso sud (mappali 110, 111 e 191)

Valutazione del patrimonio agroalimentare con descrizione della situazione ante-operam dell'ambito di trasformazione previsto in Via Giovani Pascoli nel comune di Vittuone (MI).



Codice prodotto	Codice uso	Descrizione
156	000	USO NON AGRICOLO - ALTRO
333	006	SUPERFICI AGRICOLE RITIRATE DALLA PRODUZIONE TERRENO COPERTO DA VEGETAZIONE SPONTANEA-COPERTURA VEGETALE SPONTANEA
336	052	PRATO POLIFITA
780	000	USO NON AGRICOLO - TARE
788	000	SIEPI E FASCE ALBERATE